

## **HELLE DACHGESCHOSSWOHNUNG SAMT GROßZÜGIGER TERASSE | 2. Bezirk**



**Objektnummer: 6352/2241**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,22 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	61,22 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 96,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### AURELIUM REAL ESTATE M

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 660 6801593

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Auf einen Blick:

- **Einzigartige Dachgeschosswohnung:** Ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Dachschrägen
- **Großzügige Terrasse:** Rund 20 m<sup>2</sup> mit unverbautem Ausblick und Privatsphäre
- **Optimale Lage:** U2 Taborstraße (50 m), Innenstadt fußläufig erreichbar
- **Flexibles Raumkonzept:** L-förmiger Wohnraum mit Teilungsmöglichkeit

Zum Verkauf steht eine helle, ruhige Dachgeschosswohnung (ohne Dachschrägen) im 6. Liftstock eines gepflegten und thermisch sanierten Wohnhauses. Diese einzigartige Wohnung bietet eine Wohnfläche von rund 43m<sup>2</sup> und wird durch eine beeindruckende, rund 20m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt, perfekt ergänzt und ist somit eine Seltenheit, wie sie kaum auf den Markt gelangt.

Vor allem überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und Flexibilität. Der große L-förmige Wohnraum bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und kann bei Bedarf in zwei getrennte Zimmer aufgeteilt werden. Somit ist sie ideal für Singles geeignet, dient aber auch hervorragend als Stadtunterkunft und kann bei Bedarf mit geringem Aufwand für Paare angepasst werden. Abgerundet wird der Wohnbereich durch die Möglichkeit einen Kamin anzuschließen und so beispielsweise einen gemütlichen Holzofen zu integrieren um so für ein noch behaglicheres Wohnambiente zu sorgen. Die vollständig ausgestattete Einbauküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich an dem sich 2 bis 3 Personen wohlfühlen können. Das Badezimmer mit einladender Badewanne und das WC sind getrennt begehbar, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Das Prunkstück der Wohnung ist zweifelsohne die rund 20m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich über die gesamte Breite der Wohnung zieht und einen weitläufigen und unverbauten Ausblick ermöglicht, da es kein direktes Vis a Vis gibt.

Gelegen in einer der begehrtesten Lagen Wiens, trifft Urbanität auf Erholung. Direkt vor der Haustür befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens. Die Wiener Innenstadt ist bequem fußläufig in nur 10 Minuten erreichbar – ideal, um das pulsierende Stadtleben mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Highlights jederzeit zu genießen. Die U2-Station Taborstraße liegt nur rund 50 Meter entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an

den gesamten Stadtverkehr. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe der wunderschöne Augarten mit seinen weitläufigen Spazierwegen, gepflegten Grünflächen und historischen Pavillons, die allesamt zur Erholung einladen. Auch der Grüne Prater ist nur eine U-Bahn-Station entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint ein modernes Wohnambiente mit zentraler Lage, erstklassiger Infrastruktur und großer Privatterrasse. Ob als Eigenheim oder Anlageobjekt – hier erwartet Sie ein Wohngefühl, das keine Wünsche offen lässt.

Die Betriebskosten belaufen sich monatlich auf 167,78€. Darin sind die Kosten für die gesetzlich dotierten Rücklagen bereits enthalten.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins Ihres potentiellen neuen zu Hauses gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns über das Kontaktformular oder telefonisch unter der angegebenen Nummer.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht, sofern die Verkäuferin dieses Kaufanbot annimmt. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**



Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap